

GE_GERICHTE ACJC/994/2010 vom 6. September 2010

GE Cour de justice, 2010-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_994_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/994/2010 du 6 septembre 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/994/2010 del 6 settembre 2010

Erwägungen

E. 1

L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 29 al. 3 et 443 LPC). Il répond par ailleurs aux exigences de forme visées par l'art. 444 LPC, étant observé que l'absence de conclusions au fond ne doit pas conduire à l'irrecevabilité de l'appel, dès lors que la Cour de céans, même si elle admet l'appel, ne peut pas trancher le fond, sur lequel les premiers juges n'ont pas encore statué (TF, SJ 2005 I p. 579, consid. 2.4;

BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 4 ad art. 291 LPC et réf. citées). L'appel est ainsi recevable.

- 5/11 -

C/18872/2008

E. 2

Le jugement entrepris est une décision par laquelle les premiers juges ont constaté l'incompétence du Tribunal des baux et loyers à raison de la matière.

E. 2.1

Selon l'art. 56P LOJ, cette juridiction connaît en premier ressort de toutes les contestations autres que celles qui ne dépassent pas 8'000 fr. en capital ou sont fondées sur le chapitre II du titre VIIIème du Code des obligations.

E. 2.2

En l'occurrence, aussi bien la demande principale que la demande reconventionnelle portent sur des sommes supérieures à 8'000 fr., si bien que le jugement déféré à la Cour a été rendu en premier ressort. Il est ainsi inutile de déterminer si l'art. 26 LOJ pouvait être considéré comme étant d'application générale et régir également le régime des incidents devant le Tribunal des baux et loyers.

E. 3.1

Selon l'art. 56M LOJ, le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer (a) sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens du titre VIIIème et VIIIème bis du Code des obligations, portant sur une chose immobilière, (b) sur les litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires.

E. 3.2

La compétence de la juridiction des baux et loyers n'est reconnue que si la contestation opposant les parties relève, de manière prépondérante, si ce n'est exclusive, du bail qui lie ou aurait lié les parties (BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 5 ad art. 426 LPC).

En cas de contrat mixte comportant des aspects du bail et d'un autre contrat, la compétence de cette juridiction sera admise si la prestation prépondérante relève du bail ou si la contestation qui oppose les parties a plus particulièrement trait aux clauses contractuelles relevant du bail. En cas d'indétermination de la disposition légale fondant la prétention (responsabilité délictuelle ou responsabilité contractuelle résultant du bail), la compétence doit être attribuée à la juridiction ordinaire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 426 LPC et réf. citées).

E. 3.3

En l'occurrence, les premiers juges ont examiné si la relation nouée par les parties pouvait être qualifiée de bail à loyer, solution qu'ils ont écartée sans autre analyse.

En particulier, ils n'ont pas recherché si le rapport contractuel litigieux pouvait être qualifié de contrat mixte ou de contrats composés et, dans l'affirmative, si d'éventuels éléments de bail pouvaient, par leur prépondérance, fonder la compétence du Tribunal des baux et loyers.

E. 3.4

Or, l'appelant voit précisément réalisée une telle situation dans le cas d'espèce.

- 6/11 -

C/18872/2008

Faisant référence au contrat de conciergerie, il s'en écarte cependant en soulignant qu'il n'y avait pas de contrat de travail le liant à l'intimé, en l'absence de tout rapport de subordination envers celui-ci. Il ne devait travailler qu'en qualité d'indépendant et, une partie de son temps, en sous-traitance pour l'intimé. Son intérêt à conclure la convention consistait essentiellement à disposer de locaux professionnels lui permettant d'exercer son activité d'indépendant. La cession de l'usage d'une partie des locaux constituait l'objet principal du contrat, en contrepartie de laquelle il payait un loyer en fonction du chiffre d'affaires réalisé chaque mois. Il importait peu que l'appelant ne dispose pas d'un espace de travail défini au sein de la carrosserie, pourvu qu'il puisse y accéder et y exercer son activité.

E. 3.5

L'intimé soutient pour sa part que la convention se limitait à la sous-traitance de travaux de peinture à l'appelant auquel il n'avait pas cédé l'usage, même partiel, de ses locaux. L'intérêt de l'appelant était de pouvoir développer progressivement sa propre clientèle sans supporter de coûts fixes importants (loyer, électricité, matériel), ce que la convention lui permettait puisqu'il ne payait l'intimé qu'en fonction de son chiffre d'affaires. Quant à l'intérêt de celui-ci, il consistait à pouvoir augmenter sa capacité de travail, sachant qu'il pouvait au besoin déléguer l'exécution des peintures à l'appelant.

A supposer que la convention litigieuse soit un contrat mixte, l'aspect prépondérant en était la sous-traitance, comme le rappelait l'intitulé du contrat et non la sous-location, étant observé que le terme "loyer" utilisé dans la convention avait été introduit par l'appelant pour affirmer le caractère indépendant de son activité. Il s'ensuivait que le Tribunal des baux était incompétent *ratione materiae*.

E. 3.6

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 128 III 419, consid. 2.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 128 III 419, consid. 2.2).

En l'occurrence, comme cela résulte des prises de position des parties résumées ci-dessus et des déclarations qu'elles ont faites en audience, aucune intention commune des parties ne peut être constatée s'agissant du type du contrat convenu.

- 7/11 -

C/18872/2008

E. 3.7

En l'espèce, la compétence du Tribunal des baux et loyers n'existe que si le litige est relatif au bail à loyer ou au bail à ferme non agricole ou si un tel aspect, dans un contrat mixte ou composé, est prépondérant.

Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

En revanche, dans le bail à ferme (art. 275 CO), le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (ATF 127 III 419 consid. 2.1).

Pour déterminer si le contrat ayant pour objet la remise à titre onéreux de locaux affectés à un usage commercial est un bail à loyer ou un bail à ferme, la jurisprudence examine si les locaux sont remis au fermier uniquement avec leurs installations ou si le bailleur lui remet également l'entreprise (préexistante) qu'il exploite dans les locaux ainsi que ses relations d'affaires, de sorte que le contrat se rapporte à un ensemble de droits productifs.

Dans le premier cas, les produits perçus par l'exploitant résultent avant tout de son activité et on est en présence d'un bail à loyer; dans le second cas, les produits perçus par l'exploitant sont dus au simple usage de la chose et on a affaire à un bail à ferme (RONCORONI, Commentaire romand CO I, 2003, n. 9 ad art. 275 CO).

E. 3.8

In casu, l'appelant a certes obtenu, dans le cadre du contrat litigieux, le droit d'accéder à la carrosserie, d'y exercer une activité indépendante de peintre et d'utiliser, en partie du moins, le matériel et les installations de cet établissement. Toutefois, la clientèle de la carrosserie ne lui a pas été cédée, l'intimé se réservant seulement la faculté de lui confier certains travaux en sous-traitance sans qu'il puisse lui-même et pour son compte faire usage du nom de l'entreprise de l'intimé.

Il apparaît en conséquence que la convention serait plus proche du bail à loyer que du bail à ferme, question qu'il n'importe pas d'élucider définitivement puisqu'elle n'a pas d'incidence

sur la question litigieuse de la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux qui demeure acquise dans les deux cas.

E. 3.9

Celant étant, les premiers juges ont rejeté l'existence du bail au motif qu'il n'y avait pas cession de l'usage de la chose, faute d'un emplacement délimité au sein de la carrosserie.

C'est dans le cadre de la définition de la notion de "local commercial" que la jurisprudence s'est attachée à circonscrire l'étendue et la forme de biens immobiliers loués, rappelant que des locaux étaient des espaces fixés durablement

- 8/11 -

C/18872/2008 et délimités de manière horizontale et verticale, respectivement des bâtiments plus ou moins fermés (TF; JdT 1999 I 108, consid. 2b).

Si cette définition a son importance pour décider de l'application de certaines dispositions protectrices de la loi en matière de bail (art. 253b, 266l, 269ss, 271ss CO), elle est en revanche sans pertinence pour trancher la question de la compétence, dès lors que la juridiction des baux et loyers est compétente pour statuer sur tous les baux d'immeubles, même s'ils ne portent pas sur des habitations ou des locaux commerciaux.

En réalité, il appert que le Tribunal des baux et loyers a nié qu'il pût y avoir bail, non parce que la convention ne réservait pas à l'appelant, au sein de la carrosserie, un espace précis, par exemple un box, mais parce qu'il ne bénéficiait pas de l'usage exclusif du bâtiment au sein duquel il exerçait son activité. En d'autres termes, devant partager cet espace avec l'intimé, l'usage des locaux ne lui aurait pas été cédé.

E. 3.10

La cession de l'usage de la chose est certes un élément constitutif du contrat de bail à loyer.

En contrepartie du loyer, le possesseur de la chose en cède l'usage au locataire. Il se prive alors, en règle générale, de la jouissance et de l'usage du bien dont il ne conserve plus, en principe, que la possession médiante.

Si cette situation est la plus courante, la loi n'empêche pas de convenir avec le locataire qu'il n'aura pas l'usage exclusif de la chose mais qu'il devra la partager avec des tiers, voire avec le bailleur, qui en conserverait ainsi la copossession immédiate.

En effet, l'usage que le locataire pourra faire de la chose peut être librement déterminé par les parties dans les limites des art. 19 et 20 CO (HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n. 25 et 28 ad art. 253 CO; WEBER, Basler Kommentar, 2007, n. 3 ad art. 253 CO).

E. 3.11

Il s'ensuit que dans le cas présent, l'existence d'un bail à loyer ne peut être exclue par le fait que l'appelant, présumé locataire, n'aurait pas obtenu l'usage exclusif d'une partie délimitée de la carrosserie mais seulement le droit de partager l'ensemble des locaux, à tout le moins ceux utiles à son activité, avec l'intimé.

C'est en vain aussi que ce dernier laisse entendre que le bail ne s'accommoderait que du versement d'un loyer régulier et fixe.

Le loyer, dont le locataire doit s'acquitter, peut revêtir de nombreuses formes.

Il peut être fixé en fonction d'un prix au m² ou d'un pourcentage du chiffre d'affaires du locataire; il peut être payé en nature ou en travail, mais il s'agit alors

- 9/11 -

C/18872/2008 d'un contrat mixte (LACHAT, op. cit., ch. 2.1.6.3 et 2.1.6.5 p. 83; HIGI, op. cit., n. 30, 31 ad art. 253 CO p. 84).

Le paiement d'un loyer proportionnel au chiffre d'affaires réalisé ne constitue donc pas un élément qui s'oppose à l'existence d'un bail.

E. 3.12

Cela étant, la convention règle également les modalités de la collaboration entre l'appelant et l'intimé, le premier devant œuvrer en sous-traitance pour le second, ainsi que le met en exergue l'intitulé du contrat.

Pour éviter que cette relation ne soit qualifiée de contrat de travail, les parties se sont attachées à souligner le statut d'indépendant qui serait celui de l'appelant, en particulier à l'égard des assurances sociales.

Aucune clause de la convention ne mentionne un quelconque rapport de subordination ou n'impose à l'appelant de conserver une certaine disponibilité pour s'acquitter des ouvrages que l'intimé lui déléguerait en sous-traitance.

Le délai de "congé" prévu dans la convention, bien que présentant une certaine analogie avec la rédaction de l'art. 335c al. 1 CO, relatif au délai de congé du contrat de travail à durée indéterminée, n'est pas suffisant non plus pour caractériser le type de contrat, dès lors que le droit du bail connaît aussi des délais de congé, comme, plus généralement, tous les contrats dits de durée.

Il était donc normal de prévoir, ici aussi, une clause de résiliation des rapports de collaboration instaurant un délai de préavis pour permettre à chacune des parties de disposer du temps nécessaire pour prendre les mesures adéquates dans la perspective du terme du contrat. L'importance de cette disposition a été soulignée par l'adjonction d'une clause pénale (art. 160 CO).

E. 3.13

Les observations qui précèdent ne permettent pas de mettre en évidence quel serait l'objet prépondérant du contrat, ses aspects concernant la mise à disposition de locaux (et de matériel) d'une part et la collaboration par sous-traitance d'autre part paraissant globalement équivalents.

E. 3.14

Dans ces circonstances, il convient de se reporter, pour statuer sur la compétence à raison de la matière, sur la nature de la contestation.

Celle-ci se rapporte principalement au paiement de la peine stipulée dans le contrat, que chacune des parties réclame, et, accessoirement à la restitution de l'outillage que l'appelant avait laissé dans les locaux de la carrosserie, prétention qui repose avant tout sur son droit de propriété.

Le litige ne concerne donc pas l'objet principal du bail, soit la jouissance des locaux de la carrosserie que l'appelant ne revendique aucunement.

- 10/11 -

C/18872/2008

Dans la mesure où le différend ne relève pas du droit du bail mais comporte une prétention fondée sur la partie générale du Code des obligations et une autre basée sur le droit de propriété, il apparaît justifié de soumettre ce litige au Tribunal de première instance qui possède la plénitude de juridiction (art. 27 LOJ).

Le jugement entrepris est ainsi confirmé par substitution de motif.

E. 4

L'appelant, qui succombe, sera condamné à verser un émolument à l'Etat de Genève (art. 447 LPC).

E. 5

La valeur litigieuse atteint 10'000 fr., s'agissant des conclusions en paiement de la clause pénale. La valeur du matériel dont l'appelant requiert la restitution n'est pas déterminée. Dans la mesure où l'intimé conserve ce matériel à titre de gage pour le paiement de l'indemnité, cet aspect du litige devrait logiquement demeurer circonscrit dans la limite de 10'000 fr. La valeur limite de 15'000 fr. prévue par l'art. 74 al. 1 let. a LTF n'est, a priori, pas dépassée.

E. 6

Le recours en matière civile au Tribunal fédéral, sous réserve de la valeur litigieuse, est ouvert contre les décisions concernant la compétence (art. 92 LTF). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.